



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 222 kr/kvm	 Investeringsbehov 11 380 kr/kvm	 Skuldsättning 410 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 164 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 692 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Konstapeln i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
222 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har under flera år sparat för att genomföra åtgärder utan att ta nya lån.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
11 380 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har under de kommande åren inplanerat nödvändiga investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Skuldsättning
410 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar aktivt med att minimera kostnader för lån. Föreningar har löst ett lån på ca 3 miljoner under året.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har låg skuldsättning och det innebär låg räntekänslighet, samt att föreningens lån är fördelade på olika villkorsändringsdatum.

NYCKELTAL



Energikostnad
164 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden har ökat jämfört med tidigare år. Detta beror på högre el och fjärrvärmepriser samt vattenkostnader. Fr.om. hösten 2023 har föreningen infört gemensamhetsel med individuell mätning. I och med detta så "belastar" detta också nyckeltalet för energikostnad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark, därför svar NEJ

NYCKELTAL



Årsavgift
692 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Genom en jämn ökning av avgifter och hyror täcks kostnadshöjningar varje år samt ett visst sparande för framtida åtgärder. Fr.o.m 2023 så inkluderas även internet-tv avgiften in i detta nyckeltal.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konstapeln i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2046 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krutvakten 3	1970-08-14	1972
Körfältet 10	1970-08-14	1972

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	122
226	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16740
155	garageplatser	2325
75	p-platser	0
Totalt 475 objekt		19187

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 75 st 2 rok, 56 st 3 rok, 52 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Faxbrink	Ordförande
Irén Nässén	Ledamot
Agneta Dahlkvist	Ledamot
Hillevi Lithander	Ledamot
Gun Monika Lind	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot, HSB Södra Norrland
Martijn Van De Griend	Ledamot
Joel Pettersson	Ledamot
Viktoria Sanchez	Suppleant, HSB Södra Norrland

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irén Nässén, Gun Lind, Anders Faxbrink och Joel Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irén Nässén, Anders Faxbrink, Agneta Dahlkvist, Gun Monika Lind och Joel Pettersson.

Revisorer har varit: Margaretha Andersson med Marina Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision.

Valberedning har varit: Nils-Olof Lysén (sammankallande) och Benny Hoffman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-26. Ärendet var att införa gemensamhetsel, individuell mätning. Stämman röstade ja till detta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Föreningen tog enhälligt de första besluten av två, att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-11, varvid planen uppdaterades.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	OVK-besiktning. Målning av källarnedgångar. Målning av bröstningar och balkongfronter samt miljöhusen. Utbyggnad av nya motorvärmplatser. Förbättring av belysning mellan garagen. Påbörjat fågelsäkring på fasaderna. Bytt dörrar till miljöhusen. Bytt cirkulationspumpar i undercentraler.
2020	Byte av värmekulvert mellan husen. Elbilsplatser installerade. Byte av ledstänger till trä i trapphusen. Asfaltering framför entreer. Målning av källargångar.
2021	Byte av lägenhetsdörrar. I samband med det är även lås utbytta.
2022	Fortsätter med att byta lås i källargångar (plåtdörrar). Reparation av tak där det behövs. Målning påbörjad av innertak vid entreer.
2023	Översyn av gårdar. plantering av nya växter. Fortsatt utbyte av lås till lloq-lås. Införande av gemensamhetsel. Brandvarnare med 10 års livslängd uppsatta i lägenheterna.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Bakstuga planeras. Takreparation vid entreer fortsätter. Utbyte av motorvärmruttar är under utredning för ev byte. Översyn av fönster. Radonmätning. Fortsatt arbete med översyn av miljön på våra gårdar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 301 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 300.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	222	293	277	257	257
Skuldsättning, kr/kvm	410	677	722	767	812
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	470	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	164	161	161	142	151
Årsavgifter, kr/kvm	692	651	638	626	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	667	729	716	699	684
Nettoomsättning, tkr	12 710	12 326	12 096	11 820	11 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 011	3 395	3 265	2 576	1 636
Soliditet, %	74	69	65	60	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bostadsrättsföreningar och år, samt att föreningen från och med år 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut för tv-internet är med ingår i detta nyckeltal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 642 100	0	0	1 642 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 020 577	0	-190 344	6 830 233
S:a bundet eget kapital, kr	8 662 677	0	-190 344	8 472 333
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 943 807	3 395 475	190 344	22 529 626
Årets resultat, kr	3 395 475	-3 395 475	2 010 907	2 010 907
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 339 282	0	2 201 251	24 540 533
S:a eget kapital, kr	31 001 959	0	2 010 907	33 012 866

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 826 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 016 344 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 339 282
Årets resultat, kr	2 010 907
Reservation till underhållsfond, kr	-826 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 016 344
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 540 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 540 533
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 709 560	12 326 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 791	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 794 351	12 326 332
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 582 210	-6 285 385
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 016 344	-312 518
Övriga externa kostnader	Not 6	-863 494	-823 273
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 174	-205 761
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 225 559	-1 219 901
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 907 782	-8 846 838
RÖRELSERESULTAT		1 886 570	3 479 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		230 863	48 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 526	-132 775
SUMMA FINANSIELLA POSTER		124 337	-84 019
ÅRETS RESULTAT		2 010 907	3 395 475

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 950 591	32 457 187
Inventarier och installationer	Not 10	79 925	119 887
Pågående nyanläggningar	Not 11	17 185	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 047 701	32 577 075
Summa anläggningstillgångar		32 047 701	32 577 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		14 665	0
Kundfordringar		0	1 060
Avräkningskonto HSB		2 444 277	2 417 151
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	290 759	95 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	936 185	648 782
Summa kortfristiga fordringar		3 685 886	3 162 148
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 072 208	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 072 208	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 016 598	5 439 466
Summa kassa och bank		2 016 598	5 439 466
Summa omsättningstillgångar		12 774 692	12 601 614
SUMMA TILLGÅNGAR		44 822 393	45 178 689

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 642 100	1 642 100
Fond för yttre underhåll	6 830 233	7 020 577
Summa bundet eget kapital	8 472 333	8 662 677
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	22 529 626	18 943 807
Årets resultat	2 010 907	3 395 475
Summa fritt eget kapital	24 540 533	22 339 282
Summa eget kapital	33 012 866	31 001 958
Avsättningar	124 730	126 730
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 2 107 464	7 865 388
Summa långfristiga skulder	2 107 464	7 865 388
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 5 757 924	3 571 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 600 975	632 928
Leverantörsskulder	1 015 281	481 549
Aktuell skatteskuld	Not 18 33 056	17 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 2 170 098	1 481 899
Summa kortfristiga skulder	9 577 334	6 184 613
Summa skulder	11 684 798	14 050 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 822 393	45 178 689

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 886 570	3 479 494
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 225 559	1 219 901
	<u>3 112 129</u>	<u>4 699 395</u>
Erhållen ränta	186 300	38 367
Erlagd ränta	-108 678	-133 587
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 189 750</u>	<u>4 604 175</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-452 049	-219 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 205 949	155 915
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 943 651	4 540 359
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-696 185	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-696 185	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-543 000	-760 000
Lösen lån	-3 028 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-3 571 000	-760 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-323 534	3 780 359
Likvida medel vid årets början	11 856 617	8 076 259
Likvida medel vid årets slut	<u>11 533 083</u>	<u>11 856 617</u>
	-323 534	3 780 359

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 112 193	10 894 320
Hysesintäkt lokaler	32 375	31 898
Hysesintäkt garage och bilplatser	970 093	850 007
Hysesintäkt övrigt	14 049	3 849
Konsumtionsavgift el	17 436	8 048
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	474 601	474 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 542	30 441
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 885	27 724
Övriga fakturerade kostnader	1 060	200
Övriga primära intäkter och ersättningar	32 326	5 245
	12 709 560	12 326 332
*Ingår i årsavgifter bostäder: värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	84 791	0
	84 791	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-745 818	-356 980
El	-641 336	-360 129
Uppvärmning	-1 877 802	-1 768 366
Vatten	-632 121	-584 735
Renhållning	-411 601	-362 788
Bevakningskostnader	-9 468	0
TV, bredband, iptelefoni	-427 364	-424 861
Obligatoriska besiktningar	-12 880	-11 760
Serviceavtal	-99 858	-81 219
Förvaltningskostnader	-1 969 129	-1 549 099
Försäkringar	-234 992	-213 143
Fastighetsskatt	-409 234	-393 414
Övriga driftskostnader	-110 607	-178 891
	-7 582 210	-6 285 385
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunnar	-17 397	-42 558
Utbyte tvättutrustning	-299 832	0
Låsbyte i källargångar	-73 084	-248 821
Målning trapphus	0	-21 139
Underhåll tak	-2 875	0
Underhåll mark och utemiljö	-623 156	0
	-1 016 344	-312 518
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-22 125	-20 600
Övriga förvaltningskostnader	-628 158	-588 697
Kostnader överlåtelse och panter	-22 842	-22 952
Föreningsverksamhet	-2 980	-11 168
Kontorsutrustning och -material	-5 886	-2 044
Konsulter	-45 711	-99 213
Förbrukningsinventarier	-59 992	-2 800
Medlemsavgifter HSB	-75 800	-75 800
	-863 494	-823 273

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-113 700	-95 400
Övriga arvoden	-66 500	-66 500
Övriga personalkostnader	-1 000	-1 000
Revisionsarvode	-6 500	-11 000
Sociala avgifter	-22 974	-23 361
Utbildning	-9 500	-8 500
	-220 174	-205 761
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-993 280	-987 621
Markanläggningar	-192 317	-192 317
Installationer och inventarier	-39 962	-39 962
	-1 225 559	-1 219 901

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 617 409	44 617 409			
Årets investering byggnader	679 000	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	778 000	778 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 385 483	4 385 483			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 459 892	49 780 892			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-16 648 617	-15 660 996			
Årets avskrivningar byggnader	-993 280	-987 621			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-675 087	-482 770			
Årets avskrivningar markanläggningar	-192 317	-192 317			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 509 301	-17 323 704			
Utgående redovisat värde	31 950 591	32 457 187			
Redovisade värden byggnader	27 654 512	27 968 791			
Redovisade värden mark	778 000	778 000			
Redovisade värden markanläggningar	3 518 079	3 710 396			
Fastighetsbeteckning:	Krutvaktan 3 och Körfältet 10 i Östersund				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	121 000 000	40 000 000	161 000 000	161 000 000
Lokaler	1972	2 718 000	2 294 000	5 012 000	5 012 000
		123 718 000	42 294 000	166 012 000	166 012 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				21 347 300	21 347 300
varav i eget förvar				-9 879 200	-3 087 100
Summa ställda säkerheter				11 468 100	18 260 200
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	410 874	410 874			
Utgående anskaffningsvärden	410 874	410 874			
Ingående avskrivningar	-290 987	-251 024			
Årets avskrivningar	-39 962	-39 962			
Utgående avskrivningar	-330 949	-290 987			
Utgående redovisat värde	79 925	119 887			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Konsultkostnader elbilsladdningsprojekt	17 185	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	17 185	0			

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	114 121	92 924			
Övriga kortfristiga fordringar	176 638	2 231			
	290 759	95 155			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	264 757	233 491			
Förutbetald kabel-TV och bredband	76 970	76 862			
Förutbetald administration	333 503	130 227			
Förutbetald fastighetsskötsel	206 002	197 813			
Upplupna ränteintäkter	54 953	10 389			
	936 185	648 782			
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Collector Bank	4,10%	2024-01-24	2 500 000	0	
Länsförsäkringar bank	3,80%	2024-01-27	2 541 238	0	
Länsförsäkringar bank	3,80%	2024-01-06	2 030 970	4 000 000	
			7 072 208	4 000 000	
Not 15 BANK					
Collector Bank			956 801	2 419 724	
Länsförsäkringar bank			5 906	213	
SBAB			1 053 891	3 019 529	
			2 016 598	5 439 466	
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,99%	2025-07-30	2 197 464	90 000
Stadshypotek		1,21%	2024-12-01	3 010 000	120 000
Swedbank		0,91%	2024-09-11	2 657 924	116 000
				7 865 388	326 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 107 464
Nästa års amortering av långfristig skuld					90 000
Lån som ska konverteras inom ett år					5 667 924
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 757 924
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 304 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 235 388
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde				632 928	643 280
Uttag				-31 954	-10 352
				600 975	632 928
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				33 056	17 236
				33 056	17 236

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	393 208	284 503
Upplupna räntekostnader	12 506	14 658
Upplupen revision	22 000	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	73 201	86 926
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 046 027	1 075 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 156	0
	2 170 098	1 481 899

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Dahlkvist

.....
Anders Faxbrink

.....
Bodil Hansson

.....
Gun Monika Lind

.....
Hillevi Lithander

.....
Irén Nässén

.....
Joel Pettersson

.....
Martijn Van De Griend

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konstapel i Östersund, org.nr. 793200-2046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konstapel i Östersund för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Konstapeln i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

ÖSTERSUND

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Konstapeln i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS FAXBRINK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:12:43



HILLEVI LITHANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 22:49:55



JOEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:59:40



MARTIJN VAN DE GRIEND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:08:30



AGNETA DAHLKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:01:41



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 07:33:34



IRÉN NÄSSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:36:50



GUN MONIKA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:51:52



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:33:59



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:22:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Konstapeln i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:30:42



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:26:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.